



LA INTERVENCIÓN DEL CORREDOR O ALFARRASSADOR EN
LOS CONTRATOS AGRARIOS VALENCIANOS

THE INTERVENTION OF BROKER OR ALFARRASSADOR IN THE
VALENCIAN AGRARIAN CONTRACTS

Rev. boliv. de derecho n° 19, enero 2015, ISSN: 2070-8157, pp. 292-305



Javier
BARCELÓ
DOMÉNECH

ARTÍCULO RECIBIDO: 1 de septiembre de 2014

ARTÍCULO APROBADO: 15 de octubre de 2014

RESUMEN: El artículo analiza la Ley valenciana 3/2013, que introduce una completa regulación de la figura del corredor o alfarrassador como persona que habitualmente interviene en la contratación agraria.

PALABRAS CLAVE: Corredor, contratación agraria.

ABSTRACT: This paper analyzes the Valencian Law 3/2013, that introduces a complete regulation of broker or alfarrassador figure, as person who habitually intervenes in the agrarian contracts.

KEY WORDS: Broker, agrarian contracts.

SUMARIO.- I. Breve apunte sobre el reciente desarrollo del Derecho civil foral valenciano.- II. El corredor o alfarassador: introducción a la figura y marco de regulación.- 1. Problemas de delimitación conceptual: mediador o corredor, mandatario y alfarassador.- 2. Régimen jurídico aplicable.- III. Análisis de las disposiciones de la Ley 3/2013, de 26 de julio, de la Generalitat, de los Contratos Agrarios y otras Relaciones Jurídicas.- 1. Intervención contractual.- 2. Mandatario o mandataria.- 3. Retribución.- A) Nota previa.- B) Forma de la retribución.- C) Momento de devengo.- D) Sujeto obligado al pago.- 4. Responsabilidad por el cálculo alzado o alfarass.

I. BREVE APUNTE SOBRE EL RECIENTE DESARROLLO DEL DERECHO CIVIL FORAL VALENCIANO.

En los últimos años y, más concretamente, desde la reforma del Estatuto de Autonomía por virtud de la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, la Comunitat Valenciana ha ido dictando normas importantes de Derecho civil. Así, la Ley 10/2007, de 20 de marzo, de régimen económico matrimonial valenciano (modificada posteriormente por la Ley 8/2009, de 4 de noviembre); la Ley 5/2011, de 1 de abril, de relaciones familiares de los hijos e hijas cuyos progenitores no conviven, y la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de uniones de hecho formalizadas de la Comunitat Valenciana. Todas estas leyes están hoy recurridas ante el TC, discutiéndose la competencia de la Comunitat Valenciana para legislar en estas materias.

De modo distinto suceden las cosas con otra ley civil, la Ley 3/2013, de 26 de julio, de la Generalitat, de los contratos y otras relaciones jurídicas, publicada en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* el 31 de julio de 2013. Ni está recurrida, ni afecta a materias de Derecho de familia. Su ámbito es el contractual, regulándose en ella distintas modalidades especiales de compraventa y arrendamiento, incluyendo también algún desarrollo de cuestiones propias de los derechos reales, como es el caso de los derechos de adquisición preferentes y los censos.

La nueva Ley se dicta al amparo de de la competencia exclusiva establecida en el art. 49.1.2ª del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana: "conservación,

• Javier Barceló Domènech

Profesor Titular de Derecho Civil en la Universidad de Alicante (España) y Vocal del Observatorio de Derecho civil valenciano desde 2008. Es autor de diversas publicaciones en materia de obligaciones y contratos, entre ellas: "Precios de transferencia y operaciones vinculadas" (2013); "El criterio de imputación de la responsabilidad civil en el ámbito familiar" (2012); "La anulación del contrato de swap por error en el consentimiento" (2012); "Arrendamiento de cubierta de nave industrial para instalación fotovoltaica" (2009); "La incidencia de la fuerza mayor en el suministro de energía eléctrica: estudio de la cuestión en la jurisprudencia" (2009); "Responsabilidad civil por daños causados en el suministro eléctrico" (2008); "Prevención y control de la legionelosis: responsabilidad de los titulares de instalaciones de riesgo" (2007); "Las uniones de hecho y la indemnización por muerte en accidente de circulación" (2002); "El pacto en la compraventa con relación al pago del Impuesto Municipal sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana" (2002); "Responsabilidad extracontractual del empresario por actividades de sus dependientes" (1995). Correo electrónico: jbarcelo@ua.es.

desarrollo y modificación del Derecho civil foral valenciano"¹. Estamos, básicamente, ante un Derecho de raíz consuetudinaria, que ahora se convierte en ley. Lo dice con claridad el Preámbulo, cuando señala que la intervención del legislador obedece a una doble finalidad: por un lado, positivizar la costumbre; por otro, adaptar lo que hasta ahora ha sido costumbre a las nuevas realidades socioeconómicas y, en algunos casos, protegerla frente a determinadas prácticas abusivas. Precisamente, en la Comunitat Valenciana y tratándose de arrendamientos rústicos históricos (una de las materias de la Ley 3/2013), la costumbre ha tenido históricamente un papel trascendente en orden a justificar la pervivencia del Derecho foral.

La Ley 3/2013 consta de cincuenta y cuatro artículos, divididos en cuatro títulos, más tres disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y tres finales. El Título I se dedica a las modalidades especiales del contrato de compraventa, regulando las tradicionales venta a ojo (*venda a ull o estimada*) y venta al peso (*venda al pes o per arrovat*), a los que se dedican sendos capítulos, concluyendo con un tercer capítulo que regula la figura del corredor o *alfarrassador*, que va a ser precisamente el objeto de nuestro estudio.

La figura del corredor o *alfarrassador* es conocida desde antiguo y sumamente frecuente en el campo valenciano. Con la Ley 3/2013 pasa, pues, a tener una regulación legal la actividad de mediación entre personas que desean llevar a cabo una determinada negociación.

II. EL CORREDOR O ALFARRASSADOR: INTRODUCCIÓN A LA FIGURA Y MARCO DE REGULACIÓN.

I. Problemas de delimitación conceptual: mediador o corredor, mandatario y *alfarrassador*.

Llama poderosamente la atención, tras la lectura del Preámbulo y el Capítulo III del Título I, la falta de precisión conceptual de la ley, pues la mediación o corretaje y el mandato son contratos que tienen hoy, tras una larga construcción dogmática, unos perfiles bien conocidos en el Derecho civil común que permiten su diferenciación.

Si la ley utiliza la denominación "corredor o corredora", es claro que se está invocando el contrato de mediación o corretaje. En virtud de este contrato, una de las partes –el mediador o corredor– se obliga a indicar a otra –el comitente– la oportunidad de concluir un negocio jurídico con un tercero, promoviendo o facilitando su celebración, sirviéndole como intermediario a estos fines, a cambio

¹ La ley se dicta, conforme señala la Disposición Final Primera, al amparo de la competencia exclusiva de la Generalitat prevista en el art. 49.1.2º del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 149.1.8 de la Constitución Española.

de una retribución –prima o comisión–, de manera que la obligación propia del mediador se configura como un *facio ut des*².

La obligación asumida por el mediador se limita a poner en relación a los futuros contratantes, actuando de conformidad con los usos habituales del tráfico jurídico de que se trate, sin participar en el negocio jurídico o contrato que éstos concluyan, pues el mediador no es representante del comitente, ni tampoco asume las funciones propias de un mandatario, permaneciendo al margen del contrato concertado como resultado de su intervención mediadora³. La jurisprudencia de la Sala Primera del TS ha venido, por otra parte, afirmando que el contrato de mediación se integra en los contratos de colaboración y gestión de intereses ajenos, cuya esencia radica en la prestación de servicios encaminados a la búsqueda, localización y aproximación de futuros contratantes, sin intervenir en el contrato ni actuar propiamente como mandatario⁴.

Las circunstancias apuntadas permiten, pues, diferenciar el contrato de mediación del de mandato. El mandatario celebra el negocio jurídico con el tercero por cuenta del mandante y actuando en nombre de éste o en nombre propio, en función del carácter representativo, o no, del mandato⁵.

Siendo así las cosas, es difícil de comprender que el Preámbulo de la Ley 3/2013 afirme que “la ley remite la figura del corredor o corredora al paradigma del mandato, como mandatario o mandataria de la parte compradora, si bien lo es *sui generis*, esto es, sin ajustarse necesariamente a la regulación de la figura en el derecho común”. La mediación es un contrato atípico⁶ en el Derecho civil español común, pero con perfiles bien definidos y distintos del mandato, por lo que es desacertado asimilarlo al mandato para, acto seguido y sin solución de continuidad, decir que el mandato al que se asimila es un mandato *sui generis*. La ley pudo perfectamente distinguir si quien actúa en la contratación de las ventas agrarias (venta a ojo o estimada, venta al peso o *per arrovat*) lo hace como mediador o mandatario; no se comprende, por

2 La definición es dada por BUSTO LAGO, J.M.: “Contrato de mediación o corretaje”, en AA.VV.: *Tratado de contratos* (dir. R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Valencia (2013): Tirant lo Blanch, p. 3566.

3 BUSTO LAGO, J.M.: “Contrato de mediación o corretaje”, cit., p. 3566.

4 DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. / CHAPARRO MATAMOROS, P.: “El mandato”, en AA.VV.: *Derecho Civil II* (coord. J.R. DE VERDA Y BEAMONTE), Valencia (2013): Tirant lo Blanch, p. 424, afirman que “la diferencia entre el mandato y la mediación de gestión radica, pues, en que el mediador no contrata con el tercero, sino que lo localiza y contacta con él; por tanto, su finalidad es, simplemente, “facilitar la aproximación entre comprador y vendedor, poniendo en relación a los futuros comprador y vendedor, teniendo como finalidad lograr la celebración del contrato final”.

5 SSTs (Sala 1ª) 30 marzo 2007 (Tol. 1060330), 25 mayo 2009 (Tol. 1547702), 25 noviembre 2011 (Tol. 2302404) y 19 noviembre 2012 (Tol. 2706758).

6 BUSTO LAGO, J.M.: “Contrato de mediación o corretaje”, cit., p. 3566. Vid. también el planteamiento en DE PABLO CONTRERAS, P.: “El mandato”, en AA.VV.: *Curso de Derecho Civil (II). Derecho de Obligaciones* (coord. C. MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAS), Madrid (2011): Colex, p. 706.

7 Es un contrato atípico, que se rige por las estipulaciones de las partes que no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público y, en lo no previsto, por los preceptos correspondientes a figuras afines como el mandato, el arrendamiento de servicios o la comisión mercantil. Al respecto, STS (Sala 1ª) 6 octubre 1990 (Tol. 1729569).

todo lo dicho, la solución legal de crear confusión en categorías y posiciones que deben estar claras.

La confusión de la que advertimos es más que evidente si seguimos leyendo el Preámbulo y vemos que afirma que "conforme a la costumbre, no se ha exigido poder de representación escrito, puesto que no siempre el corredor o la corredora cumple la misma función: en unos casos (zonas y productos) aparece como verdadero mandatario o mandataria, conocido o conocida y reconocido o reconocida como tal por ambas partes, aunque su mandato no sea representativo; pero en otros casos (otras zonas y productos) su actuación inicial es más próxima a un revendedor o revendedora, pese a que al final del proceso acabe presentando a un comerciante comprador o a una comerciante compradora. Por eso ha parecido oportuno establecer que cuando el corredor o la corredora identifica a la persona principal para quien interviene al tiempo de la perfección del contrato, elude toda responsabilidad personal en las obligaciones derivadas de la compraventa, cuyas consecuencias se producen en las esferas patrimoniales de su cliente y la parte vendedora, mientras que cuando omite el nombre de aquél o aquélla, queda personalmente obligado u obligada, bien solo (si finalmente no hay parte compradora), bien en solidaridad con ésta si es conocida después. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad que tiene el supuesto o la supuesta mandante de exigir al corredor o corredora que pruebe la existencia del mandato".

La lectura del largo párrafo del Preámbulo pone de manifiesto que se desdibuja la figura del mediador o corredor, propia del contrato de mediación, para centrarse en lo que sería propiamente un mandatario, actúe o no con poder de representación. Incluso se advierte la complejidad y variedad de situaciones posibles, cuando se da cumplida cuenta de los casos en los que actúa inicialmente como un revendedor aunque al final del proceso presenta a un comprador. Desaparece en este planteamiento todo aquello que pueda estar relacionado con la mediación o corretaje, tal y como se entienden en el Derecho civil común.

En conclusión, la ley no debió desconocer que no hay coincidencia entre mandato y corretaje. Sea o no representativo, el mandato supone que la celebración del contrato con el tercero es llevada a cabo por el mandatario, actuando en nombre del mandante o en nombre propio. Por el contrario, en rigor, el corredor o mediador se limita a poner en contacto a su principal o cliente con otra persona interesada en el acto o contrato de que se trate.

Otro frente abierto, y que exige ser aclarado, es el de la distinción entre corredor y *alfarassador*. Hay que leer detenidamente el Preámbulo para darse cuenta que son figuras distintas, aunque pueda ser frecuente en la práctica que coincidan en la misma persona y que esta realice las dos funciones de mediador y *alfarassador*.

En efecto, no es en la letra de la Ley (arts. 26 a 29) donde encontramos la diferente caracterización de corredor y *alfarrassador*, sino en el Preámbulo: "Ciertamente, no tienen por qué coincidir en una misma persona ambas funciones, porque una es la persona experta que calcula los aforos en la venta a ojo y otra es quien intermedia en la compraventa, sea a ojo o a peso". Es decir, el *alfarrassador* realiza el cálculo alzado o *alfarràs* y puede o no ser corredor, aunque lo más frecuente es que lo sea también. Otro dato a tener en cuenta es que el *alfarrassador* sólo existe en la venta a ojo o estimada, donde realiza una cuantificación de la cosecha de modo estimado (*alfarràs*), mientras que el corredor puede existir tanto en la venta a ojo o estimada como en la venta al peso o *per arrovat*.

El art. 29, que trata de la responsabilidad por el cálculo alzado o *alfarràs*, sólo es aplicable al *alfarrassador*, pero no al mediador. Más adelante volveremos sobre él.

Por todo lo dicho, hubiera sido deseable una mayor precisión y una separación conceptual y de régimen jurídico entre las figuras de *alfarrassador* y mediador. Si el *alfarrassador* se limita a realizar un cálculo estimado de la cosecha y responde en los casos señalados en el art. 29, no tiene sentido que se le coloque en el mismo plano de intervención contractual que el mediador en los artículos de la ley; su consideración jurídica debe ser hecha en el marco de un contrato de prestación de servicios o de obra, seguramente de obra⁷. No es suficiente, para despejar dudas y aclarar posiciones, que el Preámbulo diga que "ha parecido oportuno hacer una regulación unitaria de la figura porque en la práctica suelen coincidir ambas funciones en una misma persona y, en el caso de que así no fuera, no existe inconveniente alguno para aplicar a quien calcula las responsabilidades propias del cálculo y a quien media las de la intermediación".

2. Régimen jurídico aplicable.

El régimen jurídico de la figura del corredor o *alfarrassador* se contiene en el Capítulo III del Título I de la Ley 3/2013. Son cuatro los preceptos que allí se contienen, los arts. 26 a 29, que tratan de cuestiones de índole diversa: intervención contractual (art. 26), mandatario o mandataria (art. 27), retribución (art. 28) y

7 La diferenciación entre servicios y obra es siempre complicada. Creemos que el *alfarrassador* no cumple con desarrollar una actividad diligente, sino sólo con la producción del resultado prometido que, en este caso, sería el de proporcionar un cálculo estimado de la cosecha, expresado en las medidas propias del tipo de cultivo y costumbre del lugar (art. 3.1 Ley 3/2013).

Tal y como señala la doctrina, la clave para distinguir entre servicios y obra está en la diferente configuración de la obligación de hacer asumida por los contratantes: mientras en el contrato de obra se busca fundamentalmente la obtención de un resultado consecuencia de la actividad que se desarrolla, el resulta está *in obligatione*, y por tanto su cumplimiento depende de la producción o no del resultado, en el contrato de servicios lo que se pretende es el desarrollo de una actividad en sí misma considerada, el deudor debe intentar alcanzar el resultado esperado por el acreedor, hacer todo lo posible, pero su cumplimiento depende exclusivamente de la actuación diligente del deudor sin que pueda influir el hecho de conseguir el fin perseguido. Es por ello que en el primer caso la obligación es calificada como de resultado y en el segundo como de medios. Al respecto, vid. COLINA GAREA, R.: "El contrato de obra", en AA.VV.: *Tratado de contratos* (dir. R. BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO). Valencia (2013): Tirant lo Blanch, p. 3858.

responsabilidad por el cálculo alzado o *alfarràs* (art. 29). En las páginas que siguen procederemos a su estudio por separado.

III. ANÁLISIS DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 3/2013, DE 26 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE LOS CONTRATOS AGRARIOS Y OTRAS RELACIONES JURÍDICAS.

1. Intervención contractual.

Un único precepto, el art. 26, nos advierte que los contratos regulados en este título (es decir, la venta a ojo y la venta al peso) "pueden" ser celebrados "con la intervención de una tercera persona física, experta o práctica en el tráfico agrario, denominada corredor o corredora, o alfarassador o alfarassadora".

El art. 26 se limita a señalar la posibilidad de intervención en el contrato de un tercero, pero no define los términos en que tal intervención se produce. Hay que acudir al Preámbulo para ver la diferente función de corredor (corretaje) y *alfarassador* (cálculo alzado de la cosecha), sin perjuicio de que muchas veces reúna una misma persona los dos cometidos.

Añade un par de datos: debe tratarse de una persona física y ser "experta o práctica en el tráfico agrario". Respecto de esta última característica, que cita este art. 26, al igual que ya hacía el art. 3.1 en la determinación de la cosecha de la venta a ojo, es evidente que no estamos ante la exigencia de una determinada titulación profesional, que ni existe, sino ante un dato puramente fáctico, como es la experiencia en el tráfico agrario. Podría la ley haber definido qué se entiende por corredor o *alfarassador* "experto", sobre todo pensando en que un corredor o *alfarassador* no tiene experiencia en sus primeras intervenciones y no por ello debe existir duda sobre la validez de sus actuaciones. Lo que no deja de sorprender es que la ley hable unas veces de corredor experto y otras simplemente de corredor (caso, este último, de los arts. 3.2, 5, 8.3, 8.5, 27, 28 y 29); este resultado se hubiese evitado dando, con carácter general y en un precepto *ad hoc*, el significado de corredor experto, sin incurrir en continuas redundancias cada vez que se hiciese mención a la figura.

2. Mandatario o mandataria.

El art. 27.1 indica que "quien ejerce las funciones de corredor o corredora actúa siempre, a los efectos de los contratos regulados en esta ley, como mandatario o mandataria de la parte compradora, sin perjuicio de la relación jurídica que le una con ella".

Esta primera disposición remite la figura del corredor al paradigma del mandato, tal y como se señala en el Preámbulo. La redacción legal denota confusión, ya lo

hemos dicho anteriormente: una cosa es que el corredor actúe siempre, en la venta a ojo y en la venta al peso, por indicación de la parte compradora y entre en contacto con un posible vendedor; y otra muy distinta es que tal actuación caiga dentro de los parámetros bien definidos y conocidos del mandato, contratando con el vendedor. Mandato y mediación no son lo mismo; por ello, repetimos una vez más, la Ley 3/2013 parece desconocer los esfuerzos doctrinales y jurisprudenciales del siglo pasado por conseguir una construcción dogmática del contrato de mediación y una independencia plena de la figura respecto del mandato⁸. Es más, como también se ha dicho, caben actuaciones del corredor próximas a un revendedor; lo que da idea de la variedad de matices que hay que introducir.

El art. 27.2 señala que "quien ejerce las funciones de corredor o corredora no necesita acreditar poder escrito, ni sus actos están sometidos para su validez a confirmación de su principal. Ello no obstante, en caso de duda, el o la principal podrá exigir al corredor o corredora que pruebe la existencia del mandato".

Seguramente (lo decimos con cierta cautela, habida cuenta de la confusión antes señalada a propósito del art. 27.1), la norma piensa en un mandato representativo, en una actuación del mandatario que obliga al principal frente al vendedor; no hace falta acreditar poder escrito (puede ser dado de palabra), ni tampoco es necesaria la confirmación del principal (lógicamente esto último es así porque hay poder de representación y el mandatario actúa en los límites del encargo). La situación descrita en el último inciso del art. 27.2 pertenece a un plano distinto a lo visto hasta ahora: el principal exige al corredor que pruebe la existencia del mandato "en caso de duda", lo que alude, al parecer, a un caso en el que el principal (es decir, el comprador) niega haber encargado al mandatario la gestión.

Finalmente, el art. 27.3 establece que "quien ejerce las funciones de corredor o corredora queda personalmente obligado u obligada frente a la parte vendedora en los casos de no manifestación de la identidad de su comitente al tiempo de la perfección de la venta y en los casos de dolo o fraude. Si posteriormente se desvelare la identidad de quien le otorgó el mandato, las dos personas responderán solidariamente. Fuera de estos supuestos, quien ejerce las funciones de corredor o corredora no queda personalmente obligado u obligada frente a la parte vendedora por los contratos que celebre en nombre de quien le otorgó el mandato".

El art. 27.3 distingue diferentes posibilidades de actuación del corredor, anudando consecuencias diversas en función de ellas. Unas veces queda obligado personalmente frente al vendedor; si no manifiesta la identidad del mandante en el momento de perfeccionarse la venta o si hay dolo o fraude, previéndose

8 Sobre el particular, DIEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. IV, Las particulares relaciones obligatorias*. Madrid (2010): Civitas, p. 507; LASARTE, C.: *Contratos. Principios de Derecho Civil*, t. III. Madrid (2010): Marcial Pons, p. 323.

una responsabilidad solidaria si desvela posteriormente la identidad de quien le realizó el encargo; otras veces, estando fuera de las dos situaciones anteriormente descritas, no queda el mandatario personalmente obligado frente al vendedor por los contratos que formaliza en nombre de quien le dio el encargo. Hubiese sido deseable esquematizar las diferentes situaciones en apartados o párrafos separados, prescindiendo de una redacción que no es de fácil comprensión. Por otro lado, olvida el art. 27.3 que también queda obligado personalmente el mandatario (y asume la responsabilidad del cumplimiento del contrato) en los casos en que se traspasan los límites del mandato⁹.

3. Retribución.

A) Nota previa.

A la retribución del corredor se refiere el art. 28 de la Ley 3/2013. No se menciona al *alfarassador*, por lo que, en principio, las disposiciones parecen haber sido dictadas pensando exclusivamente en quien hace las funciones de intermediación de la compraventa a ojo o al peso, pero no en quien realiza el cálculo alzado o *alfarràs* de la venta a ojo. Lógicamente, aunque no lo diga la ley, hay que pensar que también el *alfarassador* tiene derecho a ser remunerado por su trabajo y podrán aplicársele estas disposiciones en defecto de los pactos que sobre la remuneración puedan haberse establecido.

El art. 28 trata tres cuestiones básicas de la remuneración del corredor: el reconocimiento del derecho, la persona obligada al pago y la forma de la retribución.

B) Forma de la retribución.

El art. 28.1 establece que "quien ejerce las funciones de corredor o corredora tiene derecho a una retribución por su trabajo". La mediación es un contrato oneroso, salvo que se acredite su gratuidad, por lo que el mediador tendrá derecho a percibir una remuneración. Aunque no lo diga la ley, constituye premisa sustancial del derecho del corredor a recibir una remuneración, demostrar cumplidamente el encargo de la gestión —la existencia del contrato de mediación entre las partes— y la eficaz intervención mediadora del corredor que alegue su derecho a percibir la remuneración¹⁰.

⁹ Las actuaciones del mandatario fuera de los límites fijados para su actuación por el mandante no vinculan a éste; en estos supuestos de actuación del mandatario falsamente representativa, el mandante sólo queda vinculado si ratifica, de manera expresa o tácita, lo realizado por el mandatario. Sobre el particular, BUSTO LAGO, J. M.: "Contrato de mandato", en AA.VV.: *Tratado de contratos* (dir. R. BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO). Valencia (2013): Tirant lo Blanch, p. 3500.

¹⁰ La cuestión puede verse, con mayor desarrollo, en BUSTO LAGO, J. M.: "Contrato de mediación o corretaje", cit., p. 3573, nota 640.

Ordinariamente, la remuneración se fija en proporción a un porcentaje del precio de venta estipulado en el contrato; aquí, la Ley 3/2013, en el art. 28.3, no establece una forma concreta, sino que se limita a señalar que la misma "dependerá del régimen jurídico que una a quien ejerce las funciones de corredor o corredora con su principal". La redacción es poco afortunada, pues en realidad la retribución depende del pacto entre las partes y supletoriamente de los usos y costumbres del lugar. También puede influir en la forma de la remuneración si la función es la del cálculo alzado o *alfarràs*, o si es la intermediación, o si son ambas.

Lo que no se retribuyen, salvo pacto expreso en sentido contrario, son los gastos en que haya incurrido el corredor en la ejecución de las gestiones frustradas con el vendedor. Deben este tipo de gastos ser asumidos por él mismo. No se alude a esta cuestión en el art. 27, pero es aplicable en este punto lo señalado, para el contrato de corretaje del Derecho civil común, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia¹¹.

C) Momento de devengo.

No alude la ley al momento de devengo de la retribución. Hay que pensar que el devengo está supeditado a la condición suspensiva de la celebración del contrato pretendido, si tenemos en cuenta que la ley da por supuesto que el corredor actúa "siempre" por cuenta del comprador (art. 27.1).

No sería suficiente, pues, acreditar que se ha realizado la labor de intermediación y que se ha puesto al comprador en relación con un posible vendedor, salvo que expresamente se haya pactado el pago de una cantidad determinada por la realización de gestiones, aun cuando tales gestiones no concluyan en la celebración del pretendido contrato por el comprador¹².

Habría que estar al momento de la perfección del contrato de venta a ojo o de venta al peso, que presenta ciertas peculiaridades en la Ley 3/2013, como señaladamente ocurre con la venta a ojo con aplazamiento del pago del precio, ya que la perfección del contrato no se produce por el acuerdo de voluntades (regla general del Derecho civil común y de la compraventa), sino por el pago del precio¹³. La ulterior falta de consumación del contrato no tiene incidencia sobre el derecho del corredor a la retribución pactada, salvo que haya asumido expresamente la garantía

11 Al respecto, BUSTO LAGO, J.M.: "Contrato de mediación o corretaje", cit., p. 3580.

12 En principio, y salvo del pacto que pueda existir entre comprador y corredor, no es suficiente con mediar, sino que es preciso que de esta mediación se obtenga un resultado consistente en la celebración del contrato de venta a ojo o venta al peso.

13 Éste es, sin duda, uno de los aspectos más singulares de la ley valenciana: apartarse de la regla general del carácter consensual de la compraventa en el Derecho español (arts. 1254, 1258 y 1450 CC) para proteger al vendedor, estableciendo que, en la venta a ojo con aplazamiento del pago del precio, el contrato no se perfecciona hasta el momento del pago. Finalidad loable, pero que podía haberse conseguido sin desconocer el carácter consensual de la compraventa, utilizando otros mecanismos que la técnica jurídica conoce; así, por

del buen fin de la operación. Si se pactaron arras penales (posibilidad permitida por el art. 22.3 para la venta a peso, exigiéndose acuerdo expreso), la solución debe ser la misma y el mediador conserva su derecho a la remuneración. Si se pactaron arras penitenciales (posibilidad permitida por el art. 22.3 para la venta al peso, exigiéndose acuerdo expreso), se puede considerar que el desistimiento de las partes constituye un supuesto de ineficacia conocido y aceptado por el corredor; de manera que la ineficacia le afectaría, careciendo de derecho a percibir la remuneración, sin perjuicio de su derecho a reclamar los gastos que se le hayan generado¹⁴.

El hecho de no celebrar el contrato no tiene, sin embargo, que impedir remunerar al corredor si el comitente se aprovecha, de algún modo, de las gestiones realizadas. No es infrecuente el caso en que se termine por un comprador prescindiendo de un mediador que inició y realizó buena parte de las gestiones. El comitente no pierde la facultad de concluir personalmente el contrato de venta, pero otra cosa bien distinta es que no tenga que pagar nada al corredor.

El derecho a la remuneración se conserva aun cuando el contrato de mediación o corretaje se resuelva si, con posterioridad a ese momento, se celebra el contrato de venta que promovió el corredor.

Todo el planteamiento que acabamos de hacer está pensado para la función de intermediación, pues lógicamente puede ser distinto el momento de devengo si se trata de un *alfarassador*, que se limita a proyectar el cálculo alzado o *alfarràs*.

D) Sujeto obligado al pago.

Junto con el reconocimiento del derecho a la remuneración y la forma, la Ley 3/2013 trata otra cuestión: la persona obligada al pago de la remuneración. Dice el art. 28.2 que "es siempre la parte compradora".

Este mismo art. 28.2 contiene otra disposición, tendente a proteger los intereses de la parte vendedora y que, sin duda, responde a la necesidad de evitar una práctica abusiva de los compradores. "Se tendrá por no puesta —dice el art. 28.2— cualquier rebaja en el precio de la venta en concepto de comisión o retribución a quien ejerce las funciones de corredor o corredora, y la parte vendedora tendrá derecho a reclamarla si se hubiere practicado". Resulta improcedente, pues, que el corredor cobre del vendedor con quien ha realizado la gestión en que la intermediación consista. Es acertada la previsión legal, pues el servicio realizado por el corredor

ejemplo, puede existir perfección del contrato de compraventa desde el concurso de voluntades, pero se dota al vendedor de la facultad de desistir si el pago del precio ha sido aplazado.

Diferir el pago de la retribución al momento del pago por el comprador quizás puede ser demasiado gravoso para el corredor, por lo que debería arbitrase una solución para estos casos.

14 Sobre las diferentes situaciones señaladas en el texto vid., con carácter general y referidas al contrato de mediación y corretaje, el desarrollo de BUSTO LAGO, J. M.: "Contrato de mediación o corretaje", cit., pp. 3575 y ss.

surge del contrato de mediación o corretaje que le vincula con el comprador, careciendo aquél de acción contractual contra el vendedor.

4. Responsabilidad por el cálculo alzado o *alfarràs*.

El art. 29 está dedicado a la responsabilidad por el cálculo alzado o *alfarràs*. Estamos en el ámbito del contrato de compraventa a ojo o estimada, que es aquella, según definición del art. 1, que "tiene por objeto la totalidad estimada de la cosecha pendiente o no recogida, o simplemente en flor; existente en uno o varios campos al tiempo de ser convenida...", siendo también posible "convenirse la compra de la cosecha futura sobre semillas...". En la venta a ojo, la cosecha es cuantificada de modo estimado por corredor experto o por la parte compradora y aceptada por quien vende (art. 3.1).

Surge así la posible responsabilidad del *alfarrassador*, que es quien realiza la estimación de la cosecha, que vincula al comprador y luego acepta el vendedor.

El art. 29 señala que "la parte vendedora no tiene acción contra quien ejerce las funciones de corredor o corredora por errores en el cálculo. La parte compradora sólo la tiene en los casos de dolo, fraude o ignorancia excusable".

La norma tiene planteados algunos problemas de interpretación, que pasamos a comentar.

En primer lugar, se habla de "corredor o corredora" cuando la figura realmente aplicable aquí es la del *alfarrassador* o *alfarrassadora*, ya que la única función que contempla el legislador es precisamente la de realizar el cálculo alzado de la cosecha objeto de la venta a ojo. No tiene, pues sentido, hablar de corredor o corredora, que está relacionado con la función de intermediación y no con la de cálculo. Al margen, claro está, de la coincidencia de ambas funciones o misiones en una misma persona.

En segundo lugar, no se entiende muy bien la exoneración de responsabilidad del *alfarrassador* frente al vendedor por errores de cálculo. Un error de cálculo de una persona, que la propia norma califica como experta, debe dar origen a responsabilidad por los daños causados y quien los sufra no puede verse privado de acción. No tiene sentido excluir aquí lo que permitiría una recta aplicación del art. 1902 C.C. Sencillamente es incomprensible.

En tercer lugar, no se adivina fácilmente la razón de limitar los supuestos de responsabilidad (contractual) frente al comprador a los casos de dolo, fraude o ignorancia inexcusable. Un régimen especial frente al general de los arts. 1.001 y ss. C.c. tiene que tener una justificación clara, que aquí no se ha dado.

BIBLIOGRAFÍA

BUSTO LAGO, J. M.: "Contrato de mandato", en AA.VV.: *Tratado de contratos* (dir. R. BEROVITZ RODRÍGUEZ-CANO). Valencia (2013): Tirant lo Blanch, pp. 3486 y ss.

BUSTO LAGO, J. M.: "Contrato de mediación o corretaje", en AA.VV.: *Tratado de contratos* (dir. R. BEROVITZ RODRÍGUEZ-CANO). Valencia (2013): Tirant lo Blanch, pp. 3566 y ss.

COLINA GAREA, R.: "El contrato de obra", en AA.VV.: *Tratado de contratos* (dir. R. BEROVITZ RODRÍGUEZ-CANO). Valencia (2013): Tirant lo Blanch, pp. 3858 y ss.

DE PABLO CONTRERAS, P.: "El mandato", en AA.VV.: *Curso de Derecho Civil (II). Derecho de Obligaciones* (coord. C. MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ). Madrid (2011): Colex.

DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. /CHAPARRO MATAMOROS, P.: "El mandato", en AA.VV.: *Derecho Civil II* (coord. J.R. DE VERDA Y BEAMONTE). Valencia (2013): Tirant lo Blanch, pp. 411 y ss.

DÍEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. IV, Las particulares relaciones obligatorias*. Madrid (2010): Civitas.

LASARTE, C.: *Contratos. Principios de Derecho Civil*, t. III. Madrid (2010): Marcial Pons.